

Notitie: Verslag omgevingsgesprek met beantwoording
Locatie: Fons van der Heijdenstraat ong. tussen 26 en 30, 5534 AV te Netersel

Gilze, 12-12-2022

Ons Kenmerk: 07116.031

In het kader van de wijziging van het bestemmingsplan van de locatie Fons van der Heijdenstraat ong. tussen 26 en 30, 5534 AV te Netersel, is een omgevingsdialoog gehouden. Het perceel grond, gelegen tussen Fons van der Heijdenstraat 26 en Fons van der Heijdenstraat 30, is momenteel in gebruik als grasland. Gezien de ligging in een bebouwingsconcentratie en de mooie locatie aan de rand van de bebouwde kom van Netersel is het wenselijk de agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming. Het plangebied zal komen te liggen in het stedelijk gebied, waardoor het mogelijk is om de woonkavels te realiseren.

In de beoogde situatie zal er één twee-onder-één kapwoning met bijbehorende bijgebouwen mogelijk worden gemaakt. De woningen zullen aansluiten op de bebouwingsstructuur van de Fons van der Heijdenstraat, waarbij veel kaprichtingen evenwijdig aan de straat gesitueerd zijn.

In het kader van de wijziging van het bestemmingsplan hebben initiatiefnemers omwonende op de hoogte gesteld omtrent het initiatief. Daarnaast hebben zij omwonenden in de gelegenheid gebracht een reactie te kunnen geven op de gewenste situatie. Initiatiefnemers hebben een brief afgegeven bij de betrokken adressen, welke brief is opgenomen als bijlage 1. Initiatiefnemer is zelf bij de omwonenden langs geweest om de informatiebrief te bezorgen. Omwonenden hoeven niet akkoord te gaan met het plan, maar moeten wel zijn gehoord. Voor de omgevingsdialoog zijn de adressen binnen het verspreidingsgebied, zoals aangegeven op Afbeelding 1, benaderd. De reacties van de burens zijn cursief weergegeven onder het kopje "reacties en beantwoording".



Afbeelding 1: Verspreidingsgebied

Reacties en beantwoording

Zoals omschreven hebben initiatiefnemers bij de adressen zoals gelegen binnen het verspreidingsgebied de brief omgevingsdialoog bezorgd, zoals opgenomen in bijlage 1. De opmerkingen van de omwonenden zullen hieronder worden omschreven.

- *"wij zijn niet akkoord met de ontwikkelingen op de kavels L350 en L351. De voorgestelde ontwikkelingen passen niet in het beleid Zandstraat naar de Fons van der Heijdenstraat met betrekking tot de lintbebouwing voert en recentelijk nog is bevestigd in de 'gebiedsuitwerking 24 maart 2020' (Buro Hofstede). Het gaat derhalve om een visie op het landschap die niet bestemmingsplanafhankelijk is."*

In opdracht van de gemeente is een gebiedsuitwerking voor de Fons van der Heijdenstraat opgesteld op 24 maart 2020 (zie Bijlage 22), waaruit blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling past bij de gewenste ontwikkelingsrichting van de Fons van der Heijdenstraat/Hoenderberg.

Uit de visie blijkt dat er aan de noordzijde van de Fons van der Heijdenstraat weinig doorkijkmogelijkheden/minder transparantie is. Dit wordt grotendeels veroorzaakt door de aaneengesloten lintbebouwing van wonen. Om meer doorzichten naar het landschap te behouden/terug te brengen vanaf de Fons van der Heijdenstraat dienen conform de visie de reeds aanwezige open delen van kavels hun openheid te behouden. De locatie tussen de huisnummers 26 en 30 is echter wel geschikt om woningbouw te realiseren binnen de bebouwingsconcentratie of het stedelijk gebied. Derhalve zal er toch woningbouw plaatsvinden op een open kavel, maar er zal wel een zichtlijn naar het achterliggende gebied behouden blijven. Om de transparantie van de Fons van der Heijdenstraat niet aan te tasten zal met dit bestemmingsplan tevens een nieuw doorzicht gecreëerd worden aan de Fons van der Heijdenstraat 34. Hieruit blijkt dat de beoogde twee-onder-één kapwoning past binnen de gemeentelijke gebiedsvisie voor de Fons van der Heijdenstraat.

- *"Verder is het in het kader van maximaal doorzicht en openheid van landschap voor de hand liggend om eventuele ontwikkelingen te laten plaatsvinden aan de 'dorpskant' van voornoemd perceel. Dit in overeenstemming met de oorspronkelijke plannen van Van Dun en de van daaruit reeds uitgevoerde grondbemonstering."*

De locatie tussen de huisnummers 26 en 30 is echter wel geschikt om woningbouw te realiseren binnen de bebouwingsconcentratie of het stedelijk gebied. Derhalve zal er toch woningbouw plaatsvinden op een open kavel, maar er zal wel een zichtlijn naar het achterliggende gebied behouden blijven. Om de transparantie van de Fons van der Heijdenstraat niet aan te tasten zal met dit bestemmingsplan tevens een nieuw doorzicht gecreëerd worden aan de Fons van der Heijdenstraat 34.

- *"Verder zijn wij van mening dat het onderhavige plan geforceerd toegevoegd is aan de grootschalige ontwikkelingen die Noord/Oostelijk van het perceel plaatsvinden en diensgevolge los daarvan beoordeeld kan worden."*

Ieder plan wordt los beoordeeld. Daarbij is eerder al eens een principebesluit genomen inzake het realiseren van bebouwing op deze locatie. Van geforceerde toevoeging is dus geen sprake, aangezien de locatie eerder ook al los van deze hele ontwikkeling is beoordeling.

- *"De voorgestelde projectlocatie van de dubbele woning met garage vraagt om nadere bestudering."*

Deze opmerking kunnen wij niet direct plaatsen, eerder is al een principebesluit genomen voor de ontwikkeling op deze locatie. In het kader van het principebesluit en de hiervoor opgestelde overeenkomsten is de ontwikkeling op de locatie beleidsmatig getoetst en stedenbouwkundig en landschappelijk ingepast.

- *"Wij achten het gemeenschapsbelang en de culturele c.q. landschapswaarden van grotere waarde dan het huisvestingsbelang van de kinderen van Peter Michiels (argument van Peter om daar te mogen bouwen). Dit temeer omdat in de voornoemde 'grote plannen' de bouw van 2 woonhuizen in het Schotelven en 3 bouwvlakken van 1 a 2 woningen oostelijk van Fons van der Heijdenstraat 34 zijn geprojecteerd."*

Dat is uw persoonlijke mening. De gemeente heeft de ruimtelijke ontwikkeling integraal beoordeeld. Met deze ontwikkeling zullen een viertal agrarische bouwvlakken met bouw mogelijkheden worden herbestemd, ook zal sloop plaatsvinden en milieuwinst geboekt worden. De toe te voegen woningen moeten in verhouding gezien worden met de mogelijkheden op de agrarische percelen. Er zal dus een flinke afname van versterking plaatsvinden.

- *"In het verleden (zie de uitspraak van de raad van state Nr R03.89.7137) was de Raad van State betreffende dit kavel deze mening ook al toegeedaan."*
Wij zijn niet op de hoogte van deze uitspraak. Op basis van dit nummer hebben wij de juiste uitspraak niet kunnen vinden. Doorgaans wordt gewerkt met een ECLI-nummer. Wanneer wij het juiste nummer ontvangen, kunnen wij hiernaar kijken en de opmerking beantwoorden.
- *"Om t.z.t. tot een onderbouwde reactie op de concrete plannen te kunnen komen zijn wij genoodzaakt om adviseurs te raadplegen. Wij verwachten hier tenminste enkele weken voor nodig te hebben."*
Een bestemmingsplan doorloopt de wettelijke procedure waarin voldoende voorbereiding en reactietijd is opgenomen.
- *"Gelezen er akkoord wel verzoek tot bebouwde kom voor o.a. Hoenderberg 1"*
De betrokken initiatieven, buiten de Ruimte-voor-Ruimtetwoning aan Schotelven 3, komen binnen stedelijk gebied te liggen. De begrenzing hiervan wordt door de gemeente bepaald. Voor uw verzoek kunt bij de gemeente terecht.
- *"Wij vinden het jammer dat de lintbebouwing in de straat niet behouden blijft met al de nieuwe plannen die in de straat staan te gebeuren"*
De lintbebouwing blijft behouden, dat is ook conform de opgestelde visie. Doorzichten worden zelfs hersteld door het saneren van agrarische bebouwing.
- *"Huidige ontwikkeling is tegenstrijdig met het beleid v/d gemeente Bladel mbt lintbebouwing (deze is recentelijk nog bevestigd). Wanneer de woningen aan de andere zijde van het perceel komen, zoals ook de oorspronkelijke plannen waren, dan behoudt je maximaal doorzicht en openheid van landschap."*
Door de gemeente is een visie op het lint aan Fons van der Heijdestaat opgesteld. Deze visie vormt de basis van deze ontwikkeling. Het doel van de visie is om niet het hele lint vol te bouwen, maar ook zichtlijnen te creëren of te behouden. Ruimtelijk gezien wordt er een bouwvolume en een zichtlijn toegevoegd. In dit geval maakt het niet uit of de bebouwing of de zichtlijn aan de rechterzijde of linkerzijde van het perceel wordt gesitueerd. Beide zijn stedenbouwkundig en landschappelijk acceptabel.

Buurtbewoners Fons van der Heijdenstraat ong. tussen 26 en 30

Netersel, 11-08-2022

Ons kenmerk: 07116.031

Betreft: Omgevingsdialoog herontwikkeling perceel landbouwgrond
Locatie: Fons van der Heijdenstraat ong. tussen 26 en 30, 5534 AV te Netersel

Geachte buurtbewoners,

Middels deze brief willen wij u in de gelegenheid stellen om schriftelijk of mondeling een reactie te geven op het plan van de herontwikkeling van het agrarische bedrijf aan de Fons van der Heijdenstraat ong. tussen 26 en 30.

Er is de behoefte om het bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014' voor verschillende locaties te wijzigen. Er zijn verschillende ontwikkelingen beoogd aan de Fons van der Heijdenstraat, het Schotelven en de Hoenderberg. Het gaat niet om een gehele actualisatie van het bestemmingsplan Buitengebied, maar enkel om de aanpassing van bepaalde locaties in het buitengebied van Netersel ten behoeve van verschillende ontwikkelingen. De beoogde ontwikkelingen, die in de nabije omgeving van elkaar zijn gelegen, worden verwerkt in de vorm van één bestemmingsplan. In deze brief wordt er verder ingegaan op de beoogde ontwikkeling aan de Fons van der Heijdenstraat ong. tussen 26 en 30.

We zijn in voorbereiding op de wijziging van het bestemmingsplan, waarvoor het adviesbureau Van Dun Advies B.V. de plannen opstelt en in contact treedt met de gemeente. In het kader van de wijziging van het bestemmingsplan willen wij graag onze ideeën kenbaar maken bij de directe buurtbewoners. Dit geeft u de gelegenheid om opmerkingen te plaatsen waarmee wij mogelijk rekening kunnen houden in de uitwerking.

Het plan

Het perceel grond, gelegen tussen Fons van der Heijdenstraat 26 en Fons van der Heijdenstraat 30, is momenteel in gebruik als grasland. Gezien de ligging in een bebouwingsconcentratie en de mooie locatie aan de rand van de bebouwde kom van Netersel is het wenselijk de agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming. Het plangebied zal komen te liggen in het stedelijk gebied, waardoor het mogelijk is om de woonkavels te realiseren.

Er zal één twee-onder-één kapwoning met bijbehorende bijgebouwen mogelijk worden gemaakt. De woningen zullen aansluiten op de bebouwingsstructuur van de Fons van der Heijdenstraat, waarbij veel kaprichtingen evenwijdig aan de straat gesitueerd zijn. Het bestemmingsvlak van de woningen bedraagt 1.500 m². Onderstaande afbeelding geeft de inrichtingsschets van de beoogde ontwikkeling weer. De woonboerderij zal een maximale inhoud van 1.000 m³ hebben. Dit is dus 500 m³ per wooneenheid. Voor de twee nieuwe woningen wordt aangesloten bij de huidige regeling voor bijgebouwen uit het vigerende bestemmingsplan.



Abbeelding 1: Landschappelijk inpassingsplan Fons van der Heijdenstraat ongenummerd (tussen nr. 26 en 30)

Conclusie

Middels deze brief willen wij u in de gelegenheid stellen om een reactie te geven op het plan. Dit kan mondeling of schriftelijk.

Alle reacties worden verzameld. Dit wordt in een kort verslag verwerkt en in dit verslag zal ook worden beschreven wat er gedaan wordt met deze reacties en/of het plan nog is aangepast. Dit verslag wordt toegevoegd aan de wijziging van het bestemmingsplan, welke in procedure wordt gebracht. Het verslag van de omgevingsdialoog wordt toegestuurd aan de omwonende. In het kader van het omgevingsdialoog hoeft u niet akkoord te gaan met het plan, maar is het wel van belang dat we uw reactie hebben gehoord. Het is dan aan de gemeente en ons om hier goed mee om te gaan. In het kader van de privacywetgeving zal uiteindelijk het nodige geanonimiseerd worden.

Met vriendelijke groet,

Familie Fiers

Reactieformulier

Naam: _____

Adres: _____

Reactie: _____

